



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 50.1, para instruir os **Autos nº 0010751-64.2019.8.16.0194 (PROJUDI)**, movido por RAFAEL DE LIMA FELCAR (RG 5.883.601-0 PR) em face de DANTE JERONIMO HECKE (CPF 317.777.599-00), DTW CENTRO DE SERVIÇOS LTDA. (CNPJ 22.180.542/0001-26), LOPEL EQUIPAMENTOS E UTENSÍLIOS PARA GASTRONOMIA LTDA. (CNPJ 04.193.088/0001-66), procedo à **AVALIAÇÃO** dos seguintes bens, Matrículas nºs. 87646 e 87647 do 1º Registro de Imóveis desta Capital.

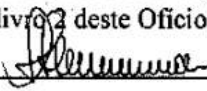
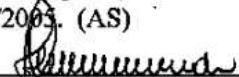
1º REGISTRO DE IMÓVEIS BALNEÁRIO CAMBORIÚ

REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fis. 1
MATRÍCULA Nº 87646		
Balneário Camboriú, 12 de Maio de 2005.		
Imóvel: Apartamento nº 1001 do Edifício Residencial Esquina Central, Rua 1900, nº 414, nesta cidade, área privativa: 108,66m², área total: 161.0911m², correspondente à fração ideal de 4,4956% do terreno com área de 602,67m².-		
Proprietário: SILVA PACKER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 03.908.610/0001-86, Rua 1910, s/nº, nesta cidade.-		
Registro anterior: M-81384, fls. 1, Livro 2 deste Ofício.-		
Oficial.- <i>[Assinatura]</i>		
R.I-87646, 12 de Maio de 2005.		
PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Contrato particular de 10.03.2005.-		
Promitente Vendedor: SILVA PACKER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.-		
Promitente Comprador: DANTE JERONIMO HECKE , comerciante, CI nº 1.148.072-1-SSP/PR, CPF 317.777.599-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com JULIA TEREZINHA RUPNIENSKI HECKE , do lar, CI nº 1.051.226-3, CPF 319.940.839-72, brasileiros, residentes na Rua Nelson de Souza Pinto 980, Bairro São Lourenço, Curitiba-PR.-		
Preço: R\$115.000,00 (inclui vagas 16 e 17). Emol.: R\$660,00.-		
PROTOCOLO: Nº 188856 de 22/04/2009. (AS)		
OFICIAL.- <i>[Assinatura]</i>		



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BALNEÁRIO CAMBORIÚ

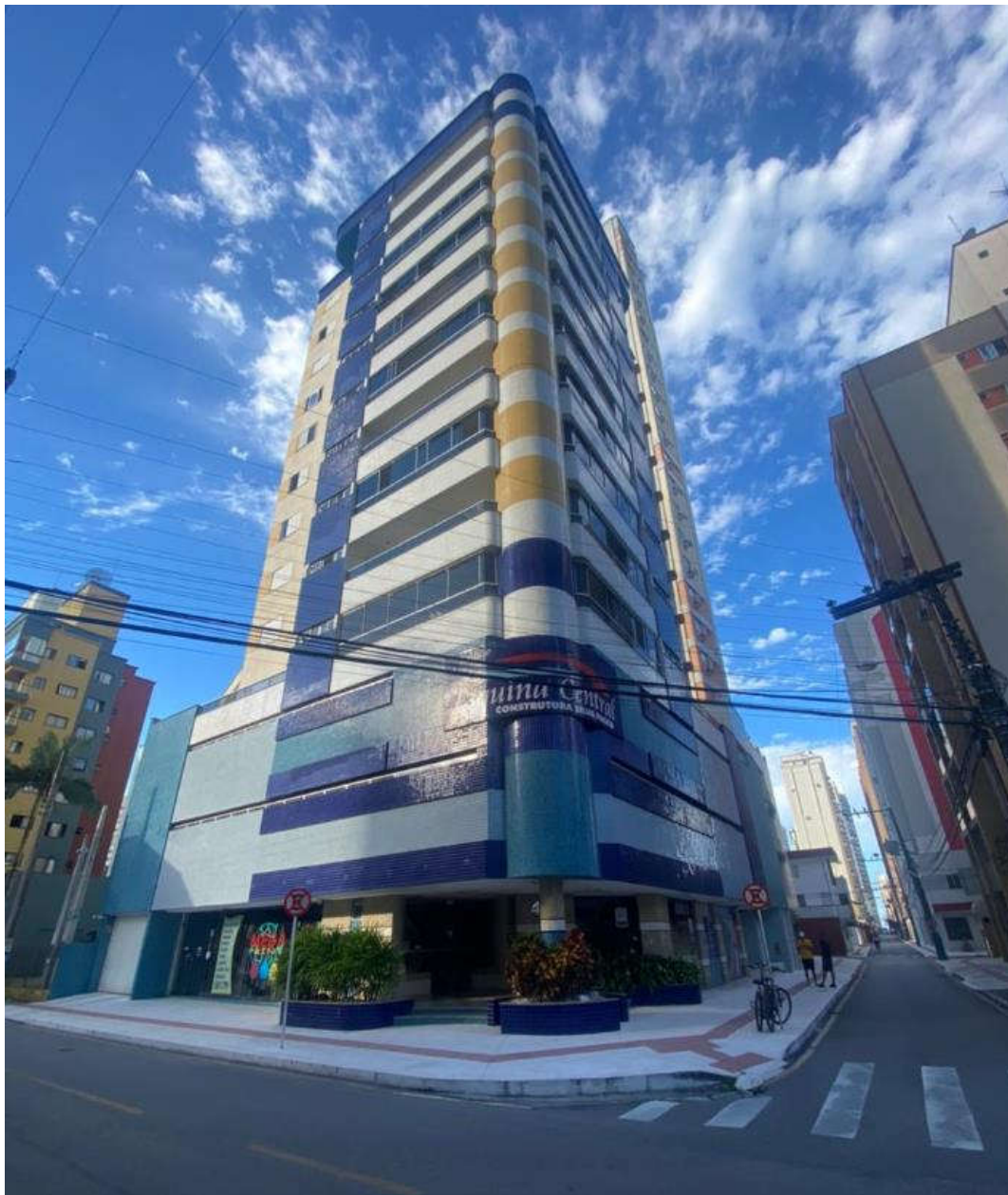
REGISTRO DE IMÓVEIS		
Livro Nº 2	REGISTRO GERAL	Fis: 1
MATRÍCULA Nº 87647		
Balneário Camboriú, 12 de Maio de 2005.		
Imóvel: Vaga de Garagem nº 16 do Edifício Residencial Esquina Central, Rua 1900, nº 14 , nesta cidade, área privativa: 12,50m ² , área total: 22,9633m ² , correspondente à fração ideal de 0,3827% do terreno com área de 602,67m ² .-		
Proprietário: SILVA PACKER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA , pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 03.908.610/0001-86, Rua 1910, s/nº, nesta cidade.-		
Registro anterior: M-81384, fls. 1, livro 2 deste Ofício.-		
Oficial.- 		
R.1-87647, 12 de Maio de 2005.		
PROMESSA DE COMPRA E VENDA: Contrato particular de 10.03.2005.-		
Promitente Vendedor: SILVA PACKER CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA .-		
Promitente Comprador: DANTE JERONIMO HECKE , comerciante, CI nº 1.148.072-1-SSP/PR, CPF 317.777.599-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com JULIA TEREZINHA RUPNIENSKI HECKE , do lar, CI nº 1.051.226-3, CPF 319.940.839-72, brasileiros, residentes na Rua Nelson de Souza Pinto 980, Bairro São Lourenço, Curitiba-PR.-		
Preço: R\$115.000,00 (inclui ap. 1001 e vaga 17). Emol.: R\$52,46.-		
PROTOCOLO: Nº 188856 de 22/04/2005. (AS)		
OFICIAL.- 		

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de **AValiação Técnica**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

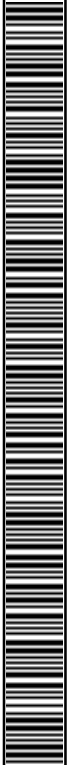
2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.



3. BEM A SER AVALIADO: a) Apartamento nº 1001 do Edifício Residencial Esquina Central, Rua 1900, nº 414, na cidade de Balneário Camboriú, área privativa: 108,66m², área total: 161,0911m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 87646 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC. b) Vaga de garagem nº 16 do Edifício Residencial Esquina Central, Rua 1900, nº 414, na cidade de Balneária Camboriú, área privativa: 12,50m², área total: 22,9633m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 87647 do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 7.715,59, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 1.050.000,00	135	R\$ 7.777,78
2	R\$ 890.000,00	115	R\$ 7.739,13
3	R\$ 850.000,00	103	R\$ 8.252,43
4	R\$ 750.000,00	115	R\$ 6.531,74
5	R\$ 695.000,00	98	R\$ 7.091,84
6	R\$ 850.000,00	92	R\$ 9.239,13
7	R\$ 550.000,00	70	R\$ 7.857,14
8	R\$ 895.000,00	130	R\$ 6.884,62
9	R\$ 600.000,00	85	R\$ 7.058,82
10	R\$ 649.000,00	80	R\$ 8.112,50
11	R\$ 850.000,00	98	R\$ 8.673,47
12	R\$ 950.000,00	120	R\$ 7.916,67
13	R\$ 720.000,00	90	R\$ 8.000,00
14	R\$ 980.000,00	128	R\$ 7.656,25
15	R\$ 730.000,00	105	R\$ 6.952,38

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 7.546,48 m² com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das Matrículas 87646 e 87647, avalio o imóvel, apartamento e a vaga de garagem por **R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado

